

**Protokoll**

Nr. 01/2023

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses  
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 16.02.2023  
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:38 Uhr  
Sitzungsende: 21:17 Uhr

**TAGESORDNUNG:**

1. 2. Änderung Mergbach II
2. 3. Änderung FNP- Abwägung/ Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss
3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenau“, OT Laudenau
4. Aufhebung Gestaltungssatzung Reichelsheim
5. Information zum Programmantrag 2023, Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren- Aktiver Kernbereich Reichelsheim
6. SPD- Antrag- Beratung zum Status Klimakommune Reichelsheim

An der Sitzung haben teilgenommen haben:

**Ausschussmitglieder:**

1.	Thomas Hartmann, Vorsitzender
2.	Thomas Kriegbaum, stellv. Vors.
3.	Gerhard Volk
4.	Marko Schmidt
5.	Siegfried Freihaut
6.	Martin Hünlich
7.	Kurt Friedrich

**Gemeindevertretung:**

1.	Vorsitzender	Jürgen Göttmann
3.	Stellv. Vorsitzender	Klaus Schäfer
4.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger
5.	Fraktionsvorsitzender	Michael Reinersch

**Gemeindevorstand:**

Bürgermeister	Stefan Lopinsky
1. Beigeordneter	Dr. Robert Müller
Beigeordneter	Heinz Burgath

**Verwaltung:**

Bauamtsleitung	Dipl. Ing. (FH) Monika Hänsel
----------------	-------------------------------

**sonstige Teilnehmer/innen:**

Gäste	Herr Müller 20:20 Uhr nach TOP 3
-------	----------------------------------

**Schriftführer:**

Verwaltungsangestellte	Dipl. Ing. (FH) Stella Daniel
------------------------	-------------------------------

**Begrüßung der Versammelten durch den Vorsitzenden Thomas Hartmann:**

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**Zu TOP 1 Thomas Hartmann verliest den ersten Tagesordnungspunkt:****2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ der Gemeinde Reichelsheim, Kernort mit 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren –****Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

- a. Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen nach Offenlegung
- b. Satzungsbeschluss

**Allgemeine Hinweise der Anwesenden:** Hohes Aufkommen an Unterlagen, schlechte Übersichtlichkeit

**Bitte an Frau Hänsel über eine Erläuterung:** Frau Hänsel erläutert die unterschiedlichen Stellungnahmen zusammengefasst.

Sie empfiehlt zu der Abwägung der Stellungnahme des Kreisausschuss V.90 Landschaftspflege und Naturschutz S.18 der Empfehlung des Planungsbüros Planungsgruppe Müller nicht zu folgen, sondern diese Belange zu berücksichtigen, so dass sichergestellt ist, dass die Pflege der „Ausgleichspflanzung entlang der Nachbarschaft der Ufergehölzzone des Mergbaches (...) im Bereich der Eigentumsflächen des Vorhabenträgers vorgesehen (...) wird (und) selbstverständlich (ist, dass diese) auch durch den Vorhabenträger im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierung vorgenommen (wird). Entsprechend gilt dies auch für die Unterhaltung und Pflege. Damit ergeben sich infolge der Pflege keine Kosten für den Verband und somit auch nicht auf die Mitgliedskommunen. Quelle: Abwägung Stellungnahme Kreisausschuss V.90 Landschaftspflege und Naturschutz S.18

Zudem soll der Schonstreifen zwischen den Baumreihen verlangt werden.

Die Gemeinde sollte einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vorbereiten. Alleine die Festlegungen des B- Plan sind nicht ausreichend für die Durchsetzung der festgesetzten Maßnahmen! Es ist sicherzustellen, dass der Investor selbst für die Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich bleibt.

**Dem Hinweis wird gefolgt, also in diesem Punkt nicht entsprechend dem Vorschlag abgewogen!**

**Frage Herr Kaffenberger:** bleiben die landwirtschaftlichen Flächen unberührt? Ja!

**Beschlussvorschlag:**

**a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt den Abwägungs-vorschlag der Planungsgruppe Müller vom 30.01.2023 zu den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Mergbach II der Gemeinde Reichelsheim, Kernort vom 11.11.2022.

Die Hinweise und abwägungsfähigen Sachverhalte werden hiermit gemäß der beigefügten Anlage beschlossen. Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend der Beschlussfassung zu überarbeiten. Die Anlage wird Bestandteil dieses Beschlusses.

**Ergänzend/Abweichend hierzu wird aufgenommen, dass dem Hinweis von Jessica Lettmann zur Stellungnahme aus Sicht des Belangs Landwirtschaft stattgegeben wird und dieser nicht abgewogen werden soll. Ein Schonstreifen ist vorzusehen und eine vertragliche Vereinbarung über die Pflege der Ausgleichspflanzung zu treffen.**

a

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

**Beschlussvorschlag:**

**b.) Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ in der Gemeinde Reichelsheim, Kernort, in der Fassung vom 01.02.2023 als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Ferner werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 5 HGO und § 91 HBO, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ beschlossen.

**Zu TOP 2 Thomas Hartmann verliert den zweiten Tagesordnungspunkt:**

**Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“, Kernort**

**Feststellungsbeschluss gem. § 6 Abs. 6 BauGB**

Im Bereich der östlichen Ortslage des Kernortes Reichelsheim soll der Bebauungsplan „Mergbach II“ einer 2. Änderung unterzogen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**a) Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt den Abwägungsvorschlag der Planungsgruppe Müller vom 30.01.2023 zu den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Mergbach II der Gemeinde Reichelsheim, Kernort vom 11.11.2022 mit einer Abweichung.

Abweichung:

**Abweichend hierzu wird aufgenommen, dass dem Hinweis von Jessica Lettmann zur Stellungnahme aus Sicht des Kreisausschusses V.90 Landwirtschaftspflege und Naturschutz bezüglich des Schutzstreifens zum Ufergehölz der Mergbach stattgegeben wird und dieser nicht entsprechend dem Vorschlag der Planungsgruppe Müller abgewogen wird. Ein Schonstreifen ist vorzusehen und eine vertragliche Vereinbarung über die Pflege der Ausgleichspflanzung zu treffen.**

Die Hinweise und abwägungsfähigen Sachverhalte werden hiermit gemäß der beigefügten Anlage beschlossen. Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend der Beschlussfassung zu überarbeiten. Die Anlage wird Bestandteil dieses Beschlusses.

a

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

**Beschlussvorschlag:**

**b) Feststellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss:

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim fasst gemäß § 6 Abs. 6 BauGB den Beschluss zur Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“, Kernort. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.**

Die Verwaltung wird beauftragt, Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen. Nach Erteilung der Genehmigung ist dieses öffentlich bekannt zu machen.

b

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

**Zu TOP 3 Thomas Hartmann verliert den dritten Tagesordnungspunkt:**

**Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“, Gemeinde Reichelsheim**

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Frau Hänsel erläutert das geplante Bauvorhaben. Errichtet sollen auf der aktuell ausgewiesenen Entwicklungsfläche 2 Wohnhäuser mit untergeordneter Nutzung von Architekturbüro und Anwaltskanzlei.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht eine derartige Nutzung für das Plangebiet nicht vor. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB anzupassen und damit für den Geltungsbereich zu ändern. Gem. § 8 Abs. 3 S.1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Ein Kostenübernahmevertrag durch den Vorhabenträger für die entstehenden Kosten zur Bauleitplanung ist der Gemeinde Reichelsheim vorzulegen.

**Wortmeldung Herr Kaffenberger:** Der Flächennutzungsplan wurde über mehrere Jahre mehrfach angepasst. Warum sind die Flächen nicht abschließend als Bauflächen ausgewiesen worden?

**Frau Hänsel erläutert:** Es handelt sich um festgelegte Entwicklungsflächen- diese sind zwar in Vorauswahl im Rahmen der FNP geprüft worden, sind aber nicht der entsprechenden Nutzung festgesetzt worden.

Das Verfahren ist als sog. Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltprüfung (Erstellung Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung) aufzustellen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes muss ein separater Umweltbericht auf FNP-Ebene erstellt werden.

Das Verfahren ist notwendig, um die Bebauung zulassen zu können. Vermeidung von störendem Mischgewerbe nötig! Allgemeines Wohngebiet ist gewünscht. Begehren der Besitzer soll unterstützt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim den Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren. Das Plangebiet umfasst den in der Anlage zum Protokoll beigefügten Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

**Zu TOP 4 Thomas Hartmann verliert den vierten Tagesordnungspunkt:**

**Aufhebungsbeschluss der Gestaltungssatzung der Gemeinde Reichelsheim vom 24.Februar 1992**

**Frau Hänsel erläutert:** Im Bearbeitungsprozess zu einem neuen Gestaltungsleitbild für den Kernbereich der Gemeinde Reichelsheim im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Lebendige Zentren wurde festgestellt, dass die Gestaltungssatzung vom 24.02.1992 der Gemeinde Reichelsheim mit einem Geltungsbereich für Teilflächen der Kerngemeinde Reichelsheim in den Jahren nach seiner Inkraftsetzung 1992 seine Rechtskraft verloren hat und nur noch bedingt anzuwenden ist.

Der Entwurf der Begründung zum Verfahren zur Aufhebung der Gestaltungssatzung ist nach Billigung durch die Gemeindevertretung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang öffentlich auszulegen.

Die Gestaltungssatzung wurde nicht umgesetzt um Problemen hierzu vorzubeugen ist zu empfehlen, dass diese aufgehoben wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim folgenden Beschluss:  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Reichelsheim vom 24.02.1992 aufzuheben. Der Entwurf zu Begründung der Aufhebung der

Gestaltungssatzung vom 09.02.2023 wird gebilligt und die Offenlegung beschlossen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

### **Zu TOP 5 Thomas Hartmann verliert den fünften Tagesordnungspunkt:**

#### **Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren- Aktiver Kernbereich Reichelsheim – Programmantrag 2023**

**Frau Hänsel erläutert:** Die Gemeinde Reichelsheim ist im Jahr 2019 in das Förderprogramm Lebendige Zentren (Aktiver Kernbereich) aufgenommen worden und jährlich sind für die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK benannten Maßnahmenkatalog Programmanträge zu stellen. In den Jahren 2019 bis 2022 wurden für die beantragten Maßnahmen durch den Fördermittelgeber bisher 2.735.500 € mit einem Eigenanteil in Höhe von 950.681,25 € für den Zeitraum 2019 bis 2028 bewilligt.

Die Kosten für die Anreizförderung sind als Aufstockung der bereits bewilligten 360.000 € aus dem Jahr 2020 bis 2022 zu sehen.

Eigenanteil muss mit einbezogen werden und im Haushalt dargestellt werden.

Maßgebend für die Anreizförderung ist das Gestaltungsleitbild und ein obligatorisches Erstgespräch, verm. angeboten durch Schirmer Architekten.

Die weiteren Maßnahmen (4.3, 5.4, 6.1 und 6.5 sowie 7.11) werden nach den in 2021 bis 2023 zu erstellenden Konzepten des Gestaltungsleitbildes, des Stadtgrüns, des Öffentlichen Raumes, der Teilräumlichen Mobilität und Verkehr sowie Klimaschutz und Klimaanpassung in die Planung und Umsetzung gebracht.

Weitere Maßnahmen in Vorplanung- und Prüfung:

- Grunderwerb Gärtnerei- Gutachten steht aus- Verkehrswertgutachten wird seit Oktober erwartet. Hoher Mehrwert für die Öffentlichkeit durch Ankauf erwartet.
- Umgestaltung Heidelberger Straße- Evangelischer Kindergarten ca. 300.000€ Umgestaltung- neu modern
- „Pädchen“: Ortstypische Wege wiederentdecken ca. 80.000€
- Auenlandschaft: Sport und Spiel für alle Generationen.
- Lehrstandsbetreuung- barrierefreie Eingänge- WC

Gelder werden in Teilen zur Verfügung gestellt.

#### **Kenntnisnahme:**

1. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim nimmt die Informationen zur Kenntnis.

### **Zu TOP 6 Thomas Hartmann verliert den sechsten Tagesordnungspunkt:**

#### **Antrag zur Aufnahme des Tagesordnungspunkts**

#### **„Beratung und Beschlussfassung zum Status Klimakommune Reichelsheim“**

Die SPD-Fraktion beantragt die Aufnahme des o.g. Tagesordnungspunktes sowie die nachstehende Beschlussfassung für die Sitzung der Gemeindevertretung. Die Gemeindevertretung möge beschließen, dass die Verwaltung die Gemeindevertretung einmal jährlich über den Sachstand Maßnahmen zum Klimaschutz informiert.

**Herr Freihaut stellt ein Tool zur Maßnahmen Hinterlegung vor:**

Beispiele Groß-Umstadt

- Quartierspeicher für Wohnungsgebiet
- Kommunale Energieberatung
- Klimaanpassungsmaßnahme- blühendes Südhessen- Blühwiesen

Das Excel- Tool kann kostenfrei verwendet werden.

E-Ladesäulen seien zum Beispiel für Reichelsheim als Projekt einstellbar.

LEA-Landesenergieagentur- Austauschplattform

**Diskussion über neue Arbeitsgruppe zum Thema Klimamaßnahmen**

**Einwand Herr Kaffenberger:** Verwaltung kann sich keine weitere Stelle leisten. Es ist besser in die Umsetzung zu gehen und die Arbeitskräfte dafür zu bündeln, als darüber zu berichten.

Vorschlag: Link zu LEA auf der Homepage bekanntgeben

**Hinweis Herr Freihaut:** Stelle für „Umwelt“ wird bezuschusst mit 80% über 3 Jahre!

Es wird angeregt die Landes Energie Agentur LEA einzuladen, um von deren Erfahrungswerten zu profitieren.

**Herr Reinersch fragt an, wieviel Arbeitszeit für das Erfassen von einzelnen Maßnahmen benötigt wird:** Herr Freihaut gibt an, dass etwa 4 Zeitstunden pro Projekt anfallen.

**Wortmeldung Bauamt:** Das Bauamt gibt zu Bedenken, dass bei ausgelasteten Dienstplänen eine Berichterstattung nicht mehr geleistet werden kann. Rechtlich notwendige Arbeiten haben Vorrang vor der Berichterstattung. Das Bauamt bittet darum im Entscheidungsprozess die Kapazitäten zu berücksichtigen und gegebenenfalls Rücksprache mit den ausführenden Fachabteilungen zu halten.

**Vorschlag Stefan Lopinsky:** Die Gemeindevorstandsprotokolle können gesichtet werden, um entsprechende Maßnahmen tabellarisch darzustellen.

**Übereinkommen:**

Es wird sich dazu verständigt, eine einfache tabellarische Auflistung anzulegen und diese, sobald zeitlich umsetzbar, der Gemeindevertretung vorzulegen. Zudem soll die Landes Energie Agentur zu Informationszwecken in eine Gemeindevertretungssitzung eingeladen werden.

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung.

Der Vorsitzende .....  ..... (Thomas Hartmann)

Der Schriftführer (Stella Daniel)